

# Einziehen & wohlfühlen: Geschmackvolles Reihenhaus in ruhiger Lage von Moers

Rüsterweg 26  
47445 Moers



## Objekt:

### Preise & Kosten

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Käufer-Provision | Ja                          |
| Käufercourtage   | 3,57%, Courtage inkl. MwSt. |

|               |             |
|---------------|-------------|
| Kaufpreis     | 365.000,- € |
| Anzahl Garage | 1           |

### Angaben zur Immobilie

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Wohnfläche           | 137 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche           | 52 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche    | 196 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer               | 4                   |
| Schlafzimmer         | 3                   |
| Badezimmer           | 2                   |
| separate WCs         | 1                   |
| Balkons/Terrassen    | 1                   |
| Anzahl Stellplätze   | 2                   |
| Baujahr              | 1994                |
| Zustand des Objektes | Teil-/Vollrenoviert |
| Alt-/Neubau          | Altbau              |
| Verkaufsstatus       | Reserviert          |
| Verfügbar ab         | nach Absprache      |

### Ausstattung

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| WG-geeignet         | Ja                                |
| Räume veränderbar   | Ja                                |
| Bad                 | Dusche, Wanne, Fenster            |
| Küche               | Einbauküche                       |
| Boden               | Fliesen, Teppich, Laminat, Granit |
| Heizungsart         | Fernheizung                       |
| Gartennutzung       | Ja                                |
| Ausrichtung Balkon  | Osten, Süden, Südost              |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja                                |
| Rollladen           | Ja                                |
| Gäste-WC            | Ja                                |

## Objektbeschreibung

Ihr neuwertiges Reihenhaus verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 4 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche, einem Gäste-WC und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Zimmer, die z.B. ideal

als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer und eine Abstellkammer. Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres großes Schlafzimmer, das z.B. ebenfalls als Kinderzimmer oder Büro nutzbar ist. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Hobbyraum und einem Waschkeller sowie einem Abstell- bzw. Lagerraum.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 137m<sup>2</sup> und ca. 196m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1994 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Moers im Ortsteil Eick auf einer Spielstraße gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt sowie 2004/05 vollständig renoviert. Ein Einzug ist nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und ggf. einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem kleinen, pflegeleichten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über wenige Stufen durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, betreten. Ein beleuchtetes Vordach schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele in Empfang. Das zeitlos geflieste Gäste-WC mit Fenster befindet sich im Eingangsbereich. Ihre mit einer Schiebetür ausgestattete Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Die bestehende Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.

Ihr offener Wohn- und Essbereich, der mit über 30m<sup>2</sup> ein großzügiges Platzangebot vermittelt, ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Viele Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise der in Stein eingefasste Rundbogen oder eine mit Holzelementen abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decke punkten hier mit Liebe zum Detail. Auch die Randbeleuchtung der Wohnzimmerdecke fungiert als echter Blickfang. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgen. Die doppeltverglasten, weißen Kunststofffenster sind mit elektr. Rollläden und Fliegengittern ausgestattet. Der Bodenbelag ist ein hochwertiger Granit, die Wände sind hell gestaltet.

Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Osten ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gefliest und eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, gut bepflanzt und ein Rasen wurde verlegt. Das Gartenhaus bietet Ihnen Stellfläche. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet neben der Echtholztreppe vor allem das vorhandene Platzangebot der Diele. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt zwei Schlafzimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer mit zwei Fenstern und XXL-Einbauschränk und ein Kinderzimmer sowie eine Abstellkammer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehbarer Ankleideraum geschaffen werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Die tapezierten und hell gestrichenen Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag in den Räumen ist Laminat. Die weißen Kunststofffenster sind doppeltverglast und mit elektr. Rollläden bestückt und die Innentüren zeitlos gehalten. Ihr Badezimmer ist vollständig – mit hellen Wand- und dunklen Bodenfliesen – gefliest und mit einer Badewanne, einer Dusche, einem großen Waschbecken, einem Unterschrank und einem Fenster ausgestattet.

Zuletzt kommen Sie über das Treppenhaus in Ihr ebenfalls hell gestaltetes Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Die flexible Gestaltung und Nutzung stellt Ihnen verschiedene Möglichkeiten wie ein großes Schlafzimmer oder zwei einzelne Räume zur Verfügung. Die Zimmer können auch optisch voneinander getrennt, aber räumlich durch eine Tür verbunden werden. Alternativ können Sie bei Bedarf aber auch ein anderes Raumkonzept als Highlight realisieren. Wie bereits im OG wurden die Wände genauso tapeziert und hell gestrichen. Als Bodenbelag wurde ein Teppich gewählt. An Ihren doppeltverglasten, weißen Kunststofffenstern wurden Innenrollos angebracht. Ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Fenster ist bereits installiert. Über den Treppenabgang unterhalb der Treppe im EG gelangen Sie in Ihren Keller. Im Untergeschoss finden Sie insgesamt drei Räume. Diese sind teilweise ausgebaut, aufgeteilt in einen Hobbyraum, einen Waschkeller sowie einen Lager- bzw. Abstellraum. Hier finden Sie auch alle relevanten Anschlüsse (u.a. um den Keller beheizen zu können). Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine kostengünstige Fernwärmeheizung.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage auf dem unmittelbar an die Häuserreihe

angrenzendem Garagenhof. Ein weiterer Stellplatz befindet sich direkt davor. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt vor dem Haus und in den umliegenden Straßen.

Tragende Wände Ihres Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit in einem Rotton verlinkert und hell verfugt und verfügt damit über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die mit Glaselementen bestückte Haustür ist massiv. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

## Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Dann sind Sie hier genau richtig! Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Eick (u.a. angrenzend an die Stadtteile Moers-Mitte und Rheinkamp sowie den Duisburger Stadtteil Baerl) und liegt damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Moers.

Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Angrenzend an den Weg verlaufen mehrere kleine Straßen, über die Sie über die Rheinberger Str. direkt in die Innenstadt gelangen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Aldi befindet sich beispielsweise bereits in 750m, Edeka und Netto in ca. 1,4km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ca. 1,5km.

Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus (ca. 4km) sowie das Bethanien-Krankenhaus (ca. 2,5km).

Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zu zahlreichen in Moers beliebten Orten bezeichnet werden. Dazu zählen z.B. der Waldsee, die Bowlingarena oder das Cafe del Sol, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können. Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend sind weitere Vorzüge.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Hochwertige Granitböden sowie hell tapezierte und gestrichene Wände
- Rundbogen mit Steinelementen zum Wohnzimmer und Schiebetür zur Küche
- Doppeltverglaste Kunststofffenster mit elektr. Rollläden und Fliegengittern
- Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decke
- Zeitlos weiß gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Großzügige und offene Grundrissgestaltung
- Passgenaue Einbauküche optional

Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Zentrales Treppenhaus und großzügige geflieste Diele mit Abstellraum
- Laminat- und Teppichböden sowie hell tapezierte und gestrichene Wände
- Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollläden sowie zeitlose, weiße Innentüren
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, großem Waschbecken & Fenster
- Großzügiges Elternschlafzimmer mit Einbauschränk und zwei Fenstern
- Ausgebautes Dachgeschoss als Schlafzimmer mit effektivem Stauraum
- Weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Fenster

#### Kellergeschoss:

- Ausgebauter Keller (u.a. Fliesenböden) mit großzügiger Fläche auf 3 Zimmern
- U.a. Abstell- und Lagerflächen sowie Werkraum und Waschkeller
- Direkter Zugang vom Erdgeschoss (Flur bzw. Wohnzimmer)

#### Garten:

- Kleiner Vorgarten sowie Vordach mit Beleuchtung
- Gepflegter und blickgeschützter Garten inkl. Gartenhaus, Einfriedung und Lärmschutzwand
- Hochwertig geflieste Terrasse in Ost-Ausrichtung mit ausreichend Platz & elektrische Markise
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer
- Gartenbewässerung mit Brunnen

#### Sonstiges:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Kostengünstige Fernwärme-Heizung mit Fußbodenheizung im EG und Heizkörpern im OG
- Private Garage sowie zusätzlicher Außenstellplatz

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Rüsterweg 26  
47445 Moers

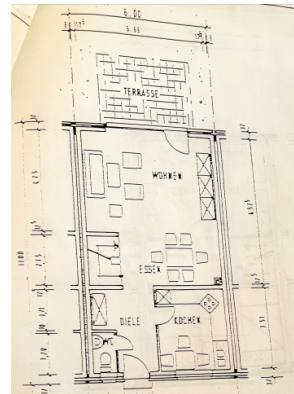














## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)